

Protokoll i sak 1126/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. mars 2020

Saken gjelder:

Krav om prisavslag på grunn av opplysningssvikt ved kjøp av tomt og på grunn av avvik i hyttas BRA-areal.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren fattet interesse for hytteprosjektet «Tindegrenda Varden» på Kvittfjell i Ringebu høsten 2017 og kontaktet utbygger Tinde Hytter AS, som oversendte salgsprospekt den 6. desember 2017.

Basert på salgsprospektet og kommunikasjon med entreprenøren la forbrukeren inn bud på hytte på tomt nr. 3. Tomten vises på feltoversikten i salgsprospektets side 4. Hyttetypen er benevnt som type «Varden K3», og er på side 8 i salgsprospektet opplyst å ha et areal på 129 m² BRA. Prisen for ferdig oppført hytte i henhold til leveransebeskrivelsen, inklusiv tomt og grunnarbeider var kr 4 250 000.

Forbrukeren fikk oversendt en foreløpig avtale og et oppdatert tomtekart fra entreprenøren den 2. januar 2018. Den 11. januar 2018 returnerte forbrukeren signert avtale med noen forbehold. Budet ble akseptert av entreprenøren i en SMS den 12. januar 2018. Det går imidlertid klart frem av denne avtale at den er juridisk bindende, jf. headingen hvor det står: «*FORELØPIG AVTALE (Bekreftelse på inngått avtale om kjøp)*». Avtalen er satt opp som en 3-parts avtale der selskapet Tinde Utvikling AS oppstår som part på selgersiden i tillegg til Tinde Hytter AS. I henhold til salgsprospektet er det utelukkende Tinde Hytter AS som fremstår som selger og kontraktspart. Forbrukeren reflekterte ikke nærmere over at en ny part uten videre dukket opp, men la til grunn at Tinde Hytter AS uansett var den reelle kontraktspart og garantist for at kjøpsobjektet var som beskrevet, det vil si hyttemodell Varden K3 på 129 m² BRA og med egen tomt (nr. 3) som vist i salgsprospektet. Det har imidlertid vist seg at kjøpsobjektet ikke samsvarer med forbrukerens forventninger. Han viser til salgsprospektets side 4 hvor det bla. fremkommer:

«Tindegrenda består av tomter med forskjellige typer hytter (se tomtekart over).»

Feltplanen det vises til på samme side viser at feltet er delt er opp i 14 tomter i tillegg til fellesarealer, i hovedsak interne veier og vendehammer (i det oppdaterte tomtekartet som entreprenøren oversendte den 2. januar 2018, er det dog vist 16 tomter, mens feltet i dag faktisk består av 14 hytter som beskrevet i prospekt). Basert på informasjonen fra selger hadde

forbrukeren en klar forventning om at han ville få eksklusiv eierskap til tomt nr. 3 slik denne er vist i feltplanen.

Etter at forbrukeren hadde signert den foreløpige avtalen, ble det inngått to separate kontrakter. En for kjøp av tomt med Tinde Utvikling AS den 28. februar 2018, og en for kjøp av hytte under oppføring med Tinde Hytter AS den 9. mars 2018. Forbrukeren påpeker at det ikke er opplyst om dette i salgsmaterialet eller i kommunikasjonen med entreprenøren (selger), som kjøpsbeslutningen ble fattet på. Måten avtalestrukturen var satt opp på understøttet imidlertid informasjonen gitt i salgsprospektet og som også var forbrukerens oppfatning, nemlig at han ville få eksklusiveierrådighet over tomt nr. 3 slik den er vist på tomtedelingsplanen.

Eiendommen ble seksjonert den 9. september 2018 men tomten slik den er markedsført i prospektet og beskrevet i tomtekjøpskontrakten, er ikke opprettet. Det finnes ingen tomt nr. 3. Derimot er eiendommen seksjonert og hele utbyggingstomten er organisert som fellesareal med 14 seksjoner. Forbrukeren opplever at måten entreprenøren markedsfører hytteprosjektet på i ettertid fremstår svært forvirrende og informasjonen er på flere punkter motstridende. Forbrukeren har ikke inngående kjennskap til begreper og eiendomsrettslige strukturer, noe han gjorde klart for entreprenøren som han derfor stolte på siden han hadde lang erfaring i bransjen. I ettertid har forbrukeren fått bistand til å forstå dette noe bedre og ser da at den manglende kompetansen nok også gjelder entreprenøren som den profesjonelle part i avtaleforholdet. Som eksempler viser forbrukeren til tomtekjøpsavtalen hvor tomten tidvis omtales som «Seksjon» og «Seksjon uten bebyggelse», «Tomt nr. 3» (jfr. punkt 2), flere steder som «Eiendommen», og under punkt 12, side 5 tredje avsnitt «...den enkelte hyttetomt.»

I tillegg til dette roter entreprenøren med begrepsbruken også i sin senere korrespondanse. Her fremgår det blant annet på side 1, annet avsnitt at «[.....] at tomtene er seksjonert og er på ca. 500 m² pr hytte.» Deretter nederst på side 2 at «[.....] andel av tomten [nr. 3] skal være på i overkant av 600 m².»

Forbrukeren har også etterspurt vedtekter for sameiet og kopi av seksjoneringsvedtaket, men har ikke mottatt dette fra entreprenøren. I grunnboken er det oppgitt en sameiebrøk på 119/1687. Hvilke måltall sameiebrøken baserer seg på er også uklart, og er heller ikke opplyst av entreprenøren.

Når det gjelder arealavviket i hyttas BRA-areal anfører forbrukeren at han ved gjennomlesning av kontrakten før kontraktsmøtet den 2. mars 2018, oppdaget at arealangivelsene for hytta avvek betydelig fra salgsprospektet. Det som i prospektet var en hytte på 129 m² BRA var nå redusert til 119 m² BRA i kontrakten. Arealavviket ble påpekt overfor entreprenøren i en e-post datert 5. mars 2018 der forbrukeren også ba om en forklaring. Den 8. mars 2018 mottok forbrukeren nye tegninger fra entreprenøren hvor arealet var nå justert til 125 m² BRA. I en e-post samme dato svarte forbrukeren at «vi nok kunne leve med» et avvik på 4 m² BRA. I ettertid har det imidlertid vist seg at avviket reelt sett er vesentlig større. Etter gjeldende måleregler anfører forbrukeren at hytta er på ca. 110 m² BRA. Bakgrunnen for avviket er at entreprenøren blant annet har medregnet overbygd utvendig areal i BRA-beregningen og således kommet opp i for høyt areal. Forbrukeren viser i denne sammenheng til e-poster mellom partene i tidsrommet rundt 20. november 2018.

Hytta ble overtatt den 24. november 2018. Forut for avtalt overtagelse varslet forbrukeren om at han ville benytte sin rett til å deponere kr 325 000 til sikkerhet for det som fremstod som et betydelig arealavvik på hytta. Entreprenøren svarte at dersom forbrukeren benyttet seg av denne retten ville ikke overtagelsen bli gjennomført.

Ettersom overtagelse var avtalt rett oppunder jul og den forestående ferien var planlagt på den nye hytta, møbler og inventar var bestilt og avtalt levert til innflytting, fremstod det som en håpløs situasjon for forbrukeren å ikke kunne overta på det avtalte tidspunktet og han aksepterte derfor å betale til oppgjørsansvarlig. I overtagelsesprotokollen er det inntatt at forbrukeren reklamerer fordi hytta har et negativt arealavvik (19 m² BRA) samt at han ønsker opplyst størrelsen på tomten. Han forbeholder seg retten til å følge opp disse manglene etter overtagelsen. Forbrukeren fremhever også at han følte seg presset til å akseptere entreprenørens vilkår i forbindelse med overtagelsen som var i strid med buofl § 49 om retten til å deponere omtvistet beløp.

Den 6. desember 2018 utdyper forbrukeren klagen i en e-post til entreprenøren og fastholder at hytta har et negativt arealavvik på 19 m² BRA og tomtestørrelsen som entreprenøren har oppgitt til ca. 600 m² fortsatt ikke er bekreftet.

Entreprenøren gjentar sitt standpunkt og fastholder at forbrukerens krav skal avvises i et brev den 29. januar 2019.

Dagen etter sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han gjentar sine anførsler og fastholder kravet om at det foreligger mangler på grunn av arealavvik og manglende opplysninger om tomt. Arealavviket alene representerer et prisavslag i størrelsesorden kr 300 000 – kr 450 000. Forbrukeren informerer om at han derfor ikke vil betale siste faktura på kr 345 000, men ber entreprenøren om en betalingsinstruks for deponering av dette beløpet som en del av omstridt beløp. Forbrukeren vedlegger også kopier av ulike annonser på finn.no som viser at entreprenøren flere ganger har endret sin markedsføring av denne typen hytte. Den opprinnelige annonsen som forbrukeren responderte på med oppgitt 129 m² BRA, markedsførte også hytta som «*modell Varden K3 for storfamilien*». Det gis således et inntrykk av at dette er en stor hytte. Hytta presenteres nå med 125 m² BRA, men det er nå lagt til «*Primærrom 107 m²*». Differansen mellom det antall m² BRA som nå markedsføres og primærrom er således 18 m², mens det eneste areal i tillegg til primærrom som skal medregnes i BRA er en utvendig bod på ca. 3 m².

Entreprenøren besvarer ikke forbrukerens henvendelse og partene kommer ikke til enighet. Den 19. februar 2019 fremmer forbrukeren derfor saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 300 000 for manglende opprettelse av tomt 3 og kr 478 000 for 19 m² manglende BRA-areal. Totalt kr 778 000.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 26. mars 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 29. april 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir nytt tilsvaret den 15. mai 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir nytt tilsvarende den 7. juni 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir nytt tilsvarende den 26. juni 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvarende den 19. august 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvarende den 3. september 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Den 11. januar 2018 undertegner forbrukeren en «*FORELØPIG AVTALE (Bekreftelse på inngått avtale om kjøp)*». Avtalen er satt opp som en 3-parts avtale der selskapet Tinde Utvikling AS oppstår som part på selgersiden i tillegg til Tinde Hytter AS. Deretter inngår Tinde Hytter AS og forbrukeren den 28. februar 2018 en avtale om kjøp av tomt med byggeklausul. Noen dager senere, den 9. mars 2018, inngår entreprenøren og forbrukeren «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*» hvor Bustadoppføringslova (buofl) gjelder. I det etterfølgende benyttes betegnelsen «*Entreprenør*» om både Tinde Hytter AS og Tinde Utvikling AS og betegnelsen «*Partene*» om entreprenøren og forbrukeren.

a) Tomten – eietomt eller seksjon

Twisten dreier seg om de opplysninger som Tinde Hytter AS har gitt om tomten er uriktig, og om markedsføringen har vært villedende. Forbrukeren har en klar forventning om at hyttetomten (tomt nr. 3) som vist i prospektet leveres som beskrevet (eietomt), og ikke er organisert som del av et fellesareal. Tinde Hytter har ikke tatt forbehold om annen organisering. Begrepsbruken i salgsmateriell og kontrakt er etter forbrukerens oppfatning forvirrende og til dels motstridende. Det er Tinde Hytter som må ha risikoen for manglende presisjon i salgsmateriale og kontrakt. Tinde Hytter har derfor avtalerettslig forpliktet seg til å levere forbrukerens tomt (tomt nr. 3) slik den er markedsført og solgt og ikke som et fellesareal. Forbrukeren påpeker at det er vesensforskjell å bli eier av andel/brøk av et fellesareal kontra det å ha faktisk og juridisk eierrådighet over en egen tomt slik Tinde Hytter har markedsført og solgt. Dersom Tinde Hytter faktisk mente å selge en eierseksjon med andel i fellesareal i henhold til eierbrøk, slik det nå er organisert, så faller det seg unaturlig å splitte dette opp i en egen tomtekjøpsavtale og en avtale om oppføring av hytta. Etter forbrukerens oppfatning ville det naturlige være å benytte standardkontrakten NS3427. Resultatet er ikke i samsvar med kravene etter avtalen og det foreligger derved mangel jf. buofl. §25. Om mangelen ikke skulle la seg rette, eller om Boligtvistnemnda skulle komme til at dette er uforholdsmessig, krever forbrukeren at entreprenøren må yte prisavslag tilsvarende markedsmessig prisreduksjon. For tomten alene, anslås verdireduksjonen til kr. 300 000.

b) Arealavvik

Dette tvistepunktet dreier seg om at entreprenøren har markedsført og solgt hytta som 129 m² BRA. Det viser seg i ettertid at han har anvendt feil beregningsmetode som medfører et arealavvik på ca. 19 m² BRA. Dette utgjør nær 15% av arealet og må anses som et betydelig arealavvik. Det vises for øvrig rettspraksis, herunder Boligtvistnemndas praksis jf. for eksempel sak nr. 868/2017, der et arealavvik på ca. 6% ble ansett å utgjøre mangel i en bolig

som var opplyst å være BRA 101 m². Entreprenøren har derfor gitt mangelfulle og/eller misvisende opplysninger jf. buofl §§ 26 og 27. Etter forbrukerens oppfatning er det åpenbart at opplysningssvikten har virket inn på handelen og at dette vil påføre ham et økonomisk tap. Mangelsvilkårene etter loven er således oppfylt. Det vises til Høyesteretts dom HR-2017-02102- A, som omhandler en sak om arealavvik med klare likhetstrekk til nærværende sak. Boligkjøpernes krav på prisavslag ble i den angjeldende saken stadfestet av Høyesterett. Det økonomiske tapet som følge av arealavviket vil måtte beregnes ut fra pris pr. m² multiplisert med redusert antall m² i forhold til avtalen:

$$\text{Kr. } 3\,250\,000 / 129 \text{ m}^2 = \text{Kr. } 25\,193 \times 19 \text{ m}^2 = \text{Kr. } 478\,667$$

Entreprenøren har avvist begge kravene om prisavslag og forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 19. februar 2019.

2.2 Tomten – eietomt eller seksjon.

2.2.1 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til vedtektenes pkt. 1.3 som har følgende ordlyd:

«Boligtvistnemnda behandler klager som gjelder kjøp av ny bolig, herunder byggesett, med eller uten fast eiendom, samt avtaler om oppføring av bolig, og arbeid som blir utført direkte som ledd i slik oppføring. Med bolig menes også fritidshus, eierseksjon og tilbygg».

og kommer til at dette tvistepunktet ikke er innenfor nemndas saksområde og derfor skal avvises.

Konklusjon: Tvistepunktet er ikke innenfor nemndas saksområde og avvises.

2.3 Arealavvik

2.3.1 Partenes anførsler

Basert på salgsprospektet som entreprenøren oversendte den 6. desember 2017 og kommunikasjon med entreprenøren la forbrukeren inn bud på hytte på tomt nr. 3. Hyttetypen er benevnt som type «Varden K3», og er på side 8 i salgsprospektet opplyst å ha et areal på 129 m² BRA.

Ved gjennomlesning av kontrakten før kontraktsmøtet den 2. mars 2018, oppdaget forbrukeren at arealangivelsene for hytta avvek betydelig fra salgsprospektet. Det som i prospektet var en hytte på 129 m² BRA var nå redusert til 119 m² BRA i kontrakten. Arealavviket ble påpekt overfor entreprenøren i en e-post datert 5. mars 2018 der forbrukeren også ba om en forklaring. Den 8. mars 2018 mottok forbrukeren nye tegninger fra entreprenøren hvor arealet var nå justert til 125 m² BRA. I en e-post samme dato svarte forbrukeren at «vi nok kunne leve med» et avvik på 4 m² BRA. Kontrakten ble undertegnet den 9. mars 2018. I ettertid har det imidlertid vist seg at avviket reelt sett er vesentlig større. Etter gjeldende måleregler anfører forbrukeren at hytta er på ca. 110 m² BRA. Bakgrunnen for avviket er at entreprenøren blant annet har medregnet overbyggd utvendig areal i BRA-beregningen og således kommet opp i for høyt areal. Forbrukeren viser i denne sammenheng til e-poster mellom partene i tidsrommet rundt 20. november 2018. Hytta ble overtatt den 24. november 2018 og i protokollen er arealavviket påpekt som en mangel. Forut for overtagelsen varslet forbrukeren om at han ville benytte sin rett til å deponere kr 325 000 som sikkerhet for det som fremstod som et betydelig arealavvik på hytta, jf. buofl § 49. Entreprenøren svarte (truet med) at dersom forbrukeren benyttet seg av denne retten ville ikke overtagelsen bli gjennomført.

Den 6. desember 2018 utdyper forbrukeren klagen i en e-post til entreprenøren og fastholder at hytta har et negativt arealavvik på 19 m² BRA som han krever prisavslag for.

Den 30. januar 2019 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han gjentar sine anførsler og fastholder kravet om at det foreligger mangler på grunn av arealavvik. Arealavviket representerer et prisavslag i størrelsesorden kr 300 000 – kr 450 000. Forbrukeren informerer om at han derfor ikke vil betale siste faktura på kr 345 000, men ber entreprenøren om en betalingsinstruks for deponering av dette beløpet som en del av omstridt beløp. Forbrukeren vedlegger også kopier av ulike annonser på finn.no som viser at entreprenøren flere ganger har endret sin markedsføring av denne typen hytte. Den opprinnelige annonsen som forbrukeren responderte på med oppgitt 129 m² BRA, markedsførte også hytta som «modell Varden K3 for storfamilien». Det gis således et inntrykk av at dette er en stor hytte. Hytta presenteres senere med 125 m² BRA, men det er nå lagt til «Primærrom 107 m²». Differansen mellom det antall m² BRA som nå markedsføres og primærrom er således 18 m², mens det eneste areal i tillegg til primærrom som skal medregnes i BRA er en utvendig bod på ca. 3 m².

I tilsvar den 29. april 2019 gjentar forbrukeren at han ønsket å vise velvilje ved ikke å lage en stor sak ut av et arealavvik på 4 m². Overraskelsen var derfor stor da han like før overtagelse fikk opplyst av Norsk Takst at den arealangivelse som entreprenøren hadde benyttet var feil. Forbrukeren viser også til at hytta er registrert med et areal på 109,7 m² i «Boligmappa». Forbrukeren viser også til «Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig» punkt 3.3.2, hvor det fremkommer: «Arealberegninger må foretas i samsvar med reglene i Norsk Standard 3940. Areal er en helt sentral opplysning om boligen som må oppgis i all markedsføring. NS 3940 definerer bruksareal (B RA) som areal innenfor omsluttende vegger». For en frittliggende bygning som det her er snakk om, har definisjonen på BRA et helt entydig innhold. Å benytte BRA for beregning av utnyttelsesgrad i markedsføringen er direkte feil og villedende. Jeg viser også til veiledningens punkt 4.1. som sier følgende:

«Ved kjøp av prosjektert bolig har forbrukeren som klar hovedregel ikke mulighet til å besiktige boligen, og må basere seg på informasjonen som blir gitt i markedsføringen. Det stilles derfor særlig strenge krav til saklig og fyldig informasjon i markedsføring av boliger under oppføring. Dette gjelder både informasjon om selve boligen (som viktige bygningsmessige forhold) og informasjon om vesentlige vilkår i kjøpekontrakten.»

Som et annet forhold bemerker forbrukeren også at entreprenøren overleverte hytta den 24. november 2018. I ettertid har det vist seg at det ble søkt om brukstillatelse først den 26. november 2018. Den ble riktignok innvilget den 28. november 2018, men det er ulovlig å oppholde seg i en bygning uten brukstillatelse noe entreprenøren er kjent med. At hytta manglet brukstillatelse ved overtagelse informerte ikke entreprenøren om. Etter forbrukerens mening er dette nok et eksempel på entreprenørens mangelfulle informasjon. Forbrukeren fastholder kravet om prisavslag på grunn av arealavviket.

Entreprenøren framhever at han i en e-post til forbrukeren den 5. mars 2018 bekreftet at m² BRA i prospektet er feil, men at det er riktig antall m² BRA oppgitt på tegningene som er vedlegg C til kontrakten.

Den 22. november 2018 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren at han står inne for arealberegningen som er oppgitt på tegningene som er vedlegg C til kontrakten.

Dagen etter bekrefter entreprenørens adm. dir. i en e-post til forbrukeren at arealopplysningen på tegningene som er vedlegg C til kontrakten er riktig. Han aksepterer derfor ikke at forbrukeren holder tilbake en del av vederlaget, men aksepterer at en anmerkning om dette kan skrives inn i overtagelsesprotokollen.

I et brev til forbrukeren den 29. januar 2019 fremhever entreprenøren at forbrukeren signerte kontrakten etter at han ble gjort oppmerksom på arealavviket. Hytta er oppført i samsvar med tegningene som er vedlegg C til kontrakten og det foreligger derfor ingen mangel. Kravet om prisavslag avvises.

I tilsvaret den 26. mars 2019 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler. Han påpeker også at dersom man skal nå «*BRUKSAREAL, TOTAL BRA: 125 m²*», må man også legge til BRA overbygg på 13,9 m². Hytta er oppført med disse arealene og advokaten forstår forbrukerens redegjørelse slik at det også er enighet om dette. Ankepunktet, slik advokaten forstår redegjørelsen, er at det er feil å medregne overbygd areal i totalt BRA-areal. Overbygd areal skal medregnes i BRA når utnyttelsesgraden skal beregnes. At overbygd BRA er medregnet også i markedsføringen er uheldig, men ikke direkte uriktig siden BRA ikke har et entydig innhold.

Avgjørende må uansett være at man må se på alle arealangivelsene, ikke bare peke på totalt BRA-areal på 125 m². I tabellen på tegningen er det også opplyst arealer på hovedplan og hems, og disse arealene er riktige. Det er opplyst at hyttas hovedplan har et BRA-areal på 90 m² og at hems skal ha et BRA-areal på 20,9 m². Forbrukeren har overtatt en hytte med disse arealene. Forbrukeren anfører at han hadde en forventning om en hytte med et innvendig BRA-areal på 125 m². Entreprenørens advokat stiller seg undrende til hvordan forbrukeren da kan forvente et slikt innvendig areal når hovedplan og hems er oppgitt til hhv. 90m² BRA og 20,9 m²BRA. I tabellen er også overbygd areal angitt med BRA. Når samme tabell oppgir total BRA er det en naturlig forståelse at også overbygd areal er medregnet; total BRA utgjør summen av de oppgitte deltallene for BRA. Og hvis man hadde gjort et enkelt regnestykke ville man fått bekreftet dette. Forbrukerens mangelskrav innebærer altså at han mener å ha krav på 125 m² innvendig areal til tross for at kontrakten gir uttrykk, og forbrukeren dessuten må ha oppfattet, at hovedplan og hems utgjør samlet 110,9 m² BRA.

Hytta er derfor oppført i samsvar med de arealoppgaver som framgår av kontraktstegningene, og som forbrukeren har akseptert. Skal mangel likevel foreligge må det i tilfelle være med hjemmel i buofl § 27 om urette opplysninger, og man må i tilfelle se det slik at tidligere gitte opplysninger går foran kontraktens egne opplysninger om areal. Skal det kunne skje må man se det slik at de urette opplysningene ikke er rettet på en tydelig måte. Her er opplysningene rettet ved at arealene tydelig framgår av kontraktstegningene, og endringene er dessuten akseptert av forbrukeren. De avgjørelsene som forbrukeren viser til fra henholdsvis Boligtvistnemnda og Høyesterett kan etter entreprenørens mening ikke være rettleidende i denne saken. Dette fordi de uriktige opplysningene i avgjørelsene ikke ble rettet opp slik det ble i vår sak. Hovedkonklusjonen er derfor at det ikke foreligger grunnlag for mangelskrav. Dersom nemnda allikevel skulle komme til at det foreligger en mangel, anfører entreprenørens advokat at prisavslaget må beregnes på en annen måte enn den forholdsmessige beregningen som forbrukeren krever.

I tilsvaret den 15. mai 2019 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler og fastholder at det ikke foreligger mangel da opplysninger om BRA-arealet i salgsoppgaven ikke har påvirket den endelige avtalen.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever kr 478 000 i prisavslag fordi entreprenøren har gitt mangelfulle og/eller misvisende opplysninger, jf. buofl §§ 26 og 27, og derfor markedsført og solgt en hytte med et negativt arealavvik på 19m² BRA. Entreprenøren har avvist kravet da opplysninger om BRA-arealet i salgsoppgaven er akseptert av forbrukeren og ikke har påvirket den endelige avtalen. Riktige arealopplysninger er også gitt på kontraktstegning. Det foreligger derfor ingen mangel.

Det er på det rene at BRA-begrepet er brukt feil i denne salgsprosessen. Nemnda viser her til TEK10 § 5-4 «Bruksareal (BRA)» hvor det står at (1) «Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m² -BRA og angis i hele tall» og (2) «Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger [...]». NS3940 definerer bruksareal (BRA) som «areal innenfor omsluttende vegger inkludert åpninger i etasjeskiller, innvendige vegger og sjakter».

Nemnda viser også til «Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig» <https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/forbrukertilsynets-veiledning-om-markedsforing-av-bolig> hvor det bla. fremkommer at «[...] Det stilles derfor særlig strenge krav til saklig og fylldig informasjon i markedsføring av boliger under oppføring [...]».

Dersom forbrukeren utelukkende hadde inngått avtalen på bakgrunn av hyttas oppgitte BRA-areal, hadde det vært grunnlag for prisavslag. Foreliggende sak er imidlertid spesiell da det etter nemndas oppfatning, er en åpenbar feil i det oppgitte BRA-arealet som forbrukeren selv oppdager og som entreprenøren senere retter. Tegningen med riktig BRA-areal blir senere vedlegg til kontrakten. Slik denne saken fremstår kan ikke forbrukeren påberope seg at uriktig bruk av BRA-arealet har påvirket ham, jf. buofl § 27. Av tabellen på kontraktstegningen fremkommer det klart at overbygget areal er 13,9 m² og inngår i totalt BRA-areal på 125 m². Der foreligger derfor ingen mangel og forbrukeren får ikke medhold i kravet om erstatning.

3. Konklusjon

- Tvistepunktet som gjelder kravet om prisavslag for verdiforringelse på grunn av at tomten er en eierseksjon og ikke en eiet tomt er ikke innenfor nemndas saksområde og avvises.
- Forbrukeren gis ikke medhold i kravet om prisavslag fordi hytta har et arealavvik på 15 m².